BALI VIEW, MENGUNTUNGKAN, TAPI HATI-HATI

Kenaikan harga tanah dalam delapan bulan terakhir ini di Cirendeu, Jakarta Selatan, mencapai 65 %. Kehadiran Bali View satu di antara puluhan kawasan perumahan dan resort di daerah tersebut semakin melambungkan nilai ekonomis kawasan itu. Benarkah, membeli rumah di Cirendeu menguntungkan ?

TATAN RUSTANDI

Maket Bali
Menghadirkan atmosfir Bali

Ir. Lukman Purnomosidi

Bali View tidak sekadar indah di iklan. Lokasinya cukup menjanjikan. Ia berada di segi tiga emas pertumbuhan di Selatan Jakarta. Diapit dua real estate besar. Yaitu Pondok Indah dan Bintaro Jaya.

Total investasi yang ditaburkan PT. (Persero) Widjaya Karya untuk mengembangkan lahan seluas 40 hektar ini mencapai Rp 300 miliar. Di sana dibangun sebanyak 65 unit rumah tinggal dan 55 unit *town houses.* Di lengkapi dengan berbagai fasilitas olahraga dan ruang publik lainnya, seperti kolam renang, lapangan tennis, *putting green, fitneen, golf range* dan sebagainya. Harga jual berkisar antara Rp 300 juta sampai Rp 600-an juta.

Menurut pengakuan Manejer pemasaran **Ir. Herlambang,** sampai saat ini sudah laku sekitar 75 persen. Sedangkan rumah yang paling laku adalah tipe Hibicus dengan harga Rp 462.720.000 dan Mirabilis seharga 426.840.000 masing-masing dengan luas bangunan 220 meter persegi dan luas tanah 490 meter persegi Serta Mirabilis dengan luas bangunan 254 meter persegi dan tanahnya 400 meter persegi.

Melihat perkembangan harga tanah di kawasan Cirendeu dan sekitarnya, dalam delapan bulan terakhir ini, terjadi kenaikan sampai 65 persen. Penyebabnya ada dua kemungkinan : Pertama bisa jadi karena hadirnya proyek-proyek perumahan eksklusif di kawasan tersebut, seperti Pratama Hills, Bukit Villa, Taman Rempoa dan sebagainya, sehingga mengangkat harga tanah di seki-

TATAN RUSTANDI

tarnya. Kedua, bukan tak mungkin disebabkan oleh banyaknya peminat yang melihat prospek yang menjanjikan untuk investasi di kawasan tersebut. Apalagi lokasinya masih berada dalam garis batas wilayah DKI Jakarta.

Adakah perkembangan di atas, berpengaruh pula bagi kenaikan harga tanah di perumahan Bali View? Walaupun keterangan dari Developer sulit diperoleh, namun sedikit banyak kenaikan harga tetap terjadi. Sekurangnya tentu menyesuaikan dengan tingkat inflasi. Dari pemantauan Bisnis Properti, kenaikan harga di beberapa kawasan perumahan di sekitar Cirendeu, berkisar antara 15 - 25 persen.

Membeli rumah di Bali view, untuk saat ini tampaknya menguntungkan. Dari kenaikan harga tanah saja, diperkirakan sudah diperoleh gain sebesar 20 persen setiap tahun. Kalau rumah tersebut dikomersialkan, dengan tingkat harga sewa $ 1500 perbulan, maka pendapatan setahun mencapai Rp 36 juta lebih. Harga ini mengacu kepada harga sewa *town houses* Bali View: $ 1000 untuk tipe kecil dan $ 3000 untuk tipe besar. Bila pendapatan ditambah dengan rata gain dari tanah, dikurangi dengan biaya-biaya, maka tingkat pengembalian modal bisa mencapai 25 persen. Artinya dalam tempo empat tahun modal sudah kembali.

Namun perlu kehati-hatian. Dengan tingkat harga jual sekarang, nilai harga lahan diperhitungkan sekitar Rp 500.000 - Rp 600.000 per meter. Harga itu sudah cukup tinggi untuk kawasan Selatan. Pertanyaanya apakah mungkin, tingkat kenaikan harga tanah di sini bisa bertahan di atas 20 persen setiap tahunnya pada masa-masa yang akan datang. Sebab, di dalam kota harga lahan dengan tingkat harga yang sama masih cukup luas ditawarkan.

Selain itu, prospek rumah sewa di pinggiran kota Jakarta, kini terancam dengan kehadiran berbagai apartemen dengan segala fasilitasnya. Sedangkan rumah sewa di kawasan Kemang, Prapanca, Cilandak masih menjadi pilihan tempat tinggal bergengsi dengan harga sewa yang cukup kompetitif.

Keunggulan

Developer Bali View, tentu sudah memperhitungkan masalah tersebut. Karena itu, seperti diungkapkan oleh **Ir. Lukman Purnomosidi,** Direktur Divisi Sarana Papan Wijaya Karya (Wika), target pasar yang hendak dibidik adalah kaum expatriates golongan atas. Mereka yang sudah jenuh betempat tinggal dan bekerja di gedung pencakar langit. Mereka yang ingin mencari nuansa baru, tinggal dengan suasana lingkungan yang dekat dengan alam. Meskipun ini merupakan target pasar *town houses,* tetapi dapat juga dijadikan acuan bagi target pasar rumah sewa di sini.

Keunggulan lain, yang ditawarkan proyek ini tentu desainnya yang khas arsitektur Bali. Atmosfer pulau dewata itu yang hendak dipindahkan ke Bali View ini. Mereka yang sehari-hari sibuk berada ditengah hutan beton Jakarta pada saat bekerja, kembali ke rumah memperoleh suasana yang lain sama sekali.

Dengan keunggulan tadi, Lukman tidak takut bersaing dengan apartemen yang juga menempatkan target pasar yang sama. *Town houses* ini, sambungnya, dibuat dengan konsep apartemen horisontal. Artinya seluruh manajemen, persis seperti kosep manajemen apartemen. Para tenants tinggal masuk dan semua fasilitas dapat dinikmati, dan tentu aman.

Obsesi WIKA

Lahan yang dikembangkan untuk proyek ini, semula tanah cekungan, rawa dan tegalan, dengan tingkat kesulitan